

# Årsredovisning 2022

Brf Torkan 15

769603-7956



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORKAN 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 1999-01-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Äkta förening*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Torkan 15. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Drottningshusgränd 5-7. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1954. Byggnaden har av Stadsmuseet klassificerats som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av viss kulturhistoriskt värde.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 435 kvm och 1 lokal om 13 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök

7 st 1,5 rum och kök

11 st 2 rum och kök

#### *Försäkring*

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Astrid Karin M Darle Lagerberg	Ordförande
Fredrik Horn	Styrelseledamot
Jeremiah Fitzgerald	Styrelseledamot
Shahin Baharan	Styrelseledamot
Tobias Ekblom	Styrelseledamot

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Per Lindblom, Allians Revisionsbyrå.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020 Ommålning källare

2020 Underhåll av hiss

2020 Interimslagning av tak

2019 Renspolning värmeväxlare, byte expansionskärl och cirkulationspump

Planerat underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för fastigheterna upprättades år 2015, vilken sträcker sig 15 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Övrig om verksamheten

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsunderhåll	Delagott
Hissunderhåll	St Erikshisservice
Städning av fastigheten	Mickes Fönsterputs och städ

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021.

Förändringen beror främst på att föreningen omförhandlat lånen och fått högre ränta under året och något högre kostnader för driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2022 minskat jämfört med år 2021.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har extra amorterat ett av lånen med 900 tkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året, och i samband med budgetarbetet inför 2023 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter för 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 117 504	1 112 155	1 065 038	943 381	965 848
Resultat efter fin. poster	-296 435	-136 246	-286 157	-523 417	-382 842
Soliditet, %	69	67	85	85	86
Yttre fond	142 708	1 063 801	921 093	912 373	769 665
Taxeringsvärde	76 147 000	52 533 000	52 533 000	52 533 000	38 349 000
Bostadsyta, kvm	1 435	1 435	1 435	1 435	1 435
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	701	675	587	587
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 300	6 038	1 951	1 993	2 035
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	0,84	1,00	0,95	1,05
Belåningsgrad, %	30,74	34,30	13,56	13,60	13,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	15 820 571	-	-	15 820 571
Upplåtelseavgifter	6 656 562	-	-	6 656 562
Fond, yttre underhåll	1 063 801	-	-921 093	142 708
Balanserat resultat	-5 206 567	-136 246	921 093	-4 421 720
Årets resultat	-136 246	136 246	-296 435	-296 435
<b>Eget kapital</b>	<b>18 198 121</b>	<b>0</b>	<b>-296 435</b>	<b>17 901 686</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 421 720
Årets resultat	-296 435
Totalt	<u><u>-4 718 155</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	142 708
Balanseras i ny räkning	-4 860 863
	<u><u>-4 718 155</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 117 504	1 112 155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 117 504</b>	<b>1 112 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-668 771	-631 500
Övriga externa kostnader	7	-114 095	-110 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-537 343	-457 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 320 209</b>	<b>-1 200 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-202 705</b>	<b>-88 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-93 739	-48 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 730</b>	<b>-48 227</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-296 435</b>	<b>-136 246</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-296 435</b>	<b>-136 246</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	24 737 572	25 259 900
Maskiner och inventarier	10	5 693	20 708
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 743 265</b>	<b>25 280 608</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 743 265</b>	<b>25 280 608</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 274	6 096
Övriga fordringar	11	1 304	962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 365	100 313
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 943</b>	<b>107 371</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		919 407	1 735 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>919 407</b>	<b>1 735 360</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 041 350</b>	<b>1 842 731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 784 615</b>	<b>27 123 339</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 477 133	22 477 133
Fond för yttre underhåll		142 708	1 063 801
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 619 841</b>	<b>23 540 934</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 421 720	-5 206 567
Årets resultat		-296 435	-136 246
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 718 155</b>	<b>-5 342 813</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 901 686</b>	<b>18 198 121</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	7 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 750 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 605 000	915 000
Leverantörsskulder		111 656	99 849
Skatteskulder		5 145	4 326
Övriga kortfristiga skulder		1 698	1 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	159 430	154 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 882 929</b>	<b>1 175 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 784 615</b>	<b>27 123 339</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 735 360</b>	<b>686 893</b>
Resultat efter finansiella poster	-296 435	-136 246
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	537 343	457 823
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>240 908</b>	<b>321 578</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 572	13 515
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 711	-104 337
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>244 047</b>	<b>230 755</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-5 047 288
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-5 047 288</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 060 000	5 865 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 060 000</b>	<b>5 865 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-815 953</b>	<b>1 048 467</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>919 407</b>	<b>1 735 360</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Torkan 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,59-12,49 %
Maskiner och inventarier	5,16-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	62 868	62 868
Hysesintäkter, bostäder	53 509	52 498
Hysesintäkter, lokaler	1 800	1 800
Årsavgifter, bostäder	986 580	974 832
Övriga intäkter	12 747	20 157
<b>Summa</b>	<b>1 117 504</b>	<b>1 112 155</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	3 709	1 719
Fastighetsskötsel	27 754	0
Snöskottning	26 128	23 800
Städning	32 703	29 808
<b>Summa</b>	<b>90 294</b>	<b>55 327</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	3 438	3 219
Reparationer och underhåll	37 123	34 645
<b>Summa</b>	<b>40 561</b>	<b>37 864</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	26 907	27 573
Sophämtning	25 305	21 606
Uppvärmning	290 474	300 907
Vatten	32 898	30 276
<b>Summa</b>	<b>375 584</b>	<b>380 362</b>

<b>Not 6, Övriga driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	35 662	34 339
Fastighetsskatt	50 078	48 018
Kabel-TV	76 592	75 590
<b>Summa</b>	<b>162 332</b>	<b>157 947</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	55 508	55 576
Förbrukningsmaterial	0	528
Konsultkostnader	0	19 600
Revisionsarvoden	21 289	20 454
Övriga förvaltningskostnader	37 298	14 693
<b>Summa</b>	<b>114 095</b>	<b>110 850</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	92 908	48 043
Övriga räntekostnader	831	184
<b>Summa</b>	<b>93 739</b>	<b>48 227</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	29 119 469	24 072 181
Årets inköp	0	5 047 288
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>29 119 469</u>	<u>29 119 469</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 859 569	-3 421 342
Årets avskrivning	-522 328	-438 227
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-4 381 897</u>	<u>-3 859 569</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>24 737 572</u></u>	<u><u>25 259 900</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 134 772	9 134 772
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 147 000	16 533 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	36 000 000
<b>Summa</b>	<b>76 147 000</b>	<b>52 533 000</b>

<b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	281 204	281 204
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>281 204</u>	<u>281 204</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-260 496	-240 900
Avskrivningar	-15 015	-19 596
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-275 511</u>	<u>-260 496</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>5 693</u></u>	<u><u>20 708</u></u>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	1 304	902
Övriga fordringar	0	60
<b>Summa</b>	<b>1 304</b>	<b>962</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	2 788	0
Försäkringspremier	41 325	38 644
Förvaltning	14 661	13 877
Kabel-TV	20 746	19 147
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 845	28 645
<b>Summa</b>	<b>108 365</b>	<b>100 313</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-03-28	1,03 %	1 925 000	1 965 000
SEB	2023-10-28	3,21 %	755 000	775 000
SEB	2023-03-28	3,20 %	4 925 000	5 925 000
<b>Summa</b>			<b>7 605 000</b>	<b>8 665 000</b>

*Varav kortfristig del* 7 605 000 915 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.



Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	2 570	3 256
Förutbetalda avgifter/hyror	93 059	93 377
Renhållning	5 361	4 216
Uppvärmning	45 648	46 329
Utgiftsräntor	6 696	2 228
Vatten	6 096	5 058
<b>Summa</b>	<b>159 430</b>	<b>154 464</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 632 000	9 632 000
<b>Summa</b>	<b>9 632 000</b>	<b>9 632 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Astrid Karin M Darle Lagerberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Fredrik Horn  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jeremiah Fitzgerald  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Shahin Baharan  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tobias Ekblom  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Allians  
Per Lindblom  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 646e52f209f673bc0a

**Finalized at:** 2023-05-26 08:59:32 CEST

**Title:** Brf Torkan 15, 769603-7956 - årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** HD8ZqT2LQMD+54wWkbgfsB4esyigGL44aIXLVHcNF8=-2

**Initiated by:** astrid.lagerberg@gmail.com (astrid.lagerberg@gmail.com) via Brf Torkan 15 769603-7956

## Signees:

- Astrid Karin M Darle Lagerberg signed at 2023-05-24 20:24:15 CEST with Swedish BankID (19610602-XXXX)
- Fredrik Horn signed at 2023-05-24 20:30:47 CEST with Swedish BankID (19781018-XXXX)
- Jeremiah Fitzgerald signed at 2023-05-25 17:09:27 CEST with Swedish BankID (19690416-XXXX)
- Shahin Baharan signed at 2023-05-25 17:17:41 CEST with Swedish BankID (19890112-XXXX)
- Tobias Ekblom signed at 2023-05-24 20:42:54 CEST with Swedish BankID (19830424-XXXX)
- Per Lindblom signed at 2023-05-26 08:59:32 CEST with Swedish BankID (19671112-XXXX)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torkan 15

Org.nr 769603-7956

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torkan 15 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om hurvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torkan 15 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Per Lindblom  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 08:59

SENT BY OWNER:

Emma Vinberg • 22.05.2023 14:11

DOCUMENT ID:

HkZgnAOr2

ENVELOPE ID:


rylx3RdBn-HkZgnAOr2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Torkan 15 2022.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. PER LINDBLOM</b>	 Signed	26.05.2023 08:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/11/12)
Per.lindblom@re-allians.se	Authenticated	26.05.2023 08:58	High	Swedish BankID (SSN: 196711121035)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed